INDONESIA'S FIRST

TOWNSHIP DEVELOPMENT CONFERENCE

17 – 18 May 1995 ✧ Shangri-La Hotel ✧ Jakarta

Ministerial Keynote Address:

H.E. Ir. Akbar Tanjung
State Minister

Ministry Of State For People's Housing
Republic Of Indonesia

With Presentations from:

- **Johnny Widjaja**, Chairman, **PT. Panca Wiratama Sakti**
- **Budiarsa Sastrawinata,** President Director, **PT. Bumi Serpong Damai**
- **Gordon G. Benton,** Planning & Development Director, **PT. Lippo Village**
- **Henry Tjokrohartono,** Marketing Director, **PT. Colliers Jardine Indonesia**
- **Ignesjz Kemalawarta**, Director, **PT. Bumi Serpong Damai**
- **Jess C. Lucas,** Chief Operating Officer, **PT. Lippo Village**
- **Lilia Sukotjo,** Planning Manager, **PT. Alfa Goldland Realty**
- **Marco Kusumawijaya,** Planning & Urban Development Director, **PT. Panca Wiratama Sakti**
- **Meng Ta Cheang,** Director, **OD 205 Singapore Pte Ltd**
- **Tondy O. Lubis,** Operations Manager, **PT. Colliers Jardine Indonesia**
- **Wong Wei Tze,** Group General Manager, **Hong Bee Land Group**, Singapore

10 REASONS WHY YOU SHOULD ATTEND THIS CONFERENCE

1. **Understand** the potential of township developments in Indonesia
2. **Learn** from the success of leading township models in Indonesia, Malaysia and China
3. **Discover** new opportunities in the provision of township infrastructure
4. **Identify** the target market of township
5. **Gain** information on the commercial implications of current township developments
6. **Optimise** the full potential of investment in township
7. **Develop and integrate** township with creative concept, sophisticated design, and supporting facilities
8. **Benefit** from post developments of the integrated township
9. **Develop** proper marketing strategies in the competitive market
10. **Discover** the recent trends in township developments

Organised by:

PT PIRANTI BISNIS

In Association With:

AIC CONFERENCES
A Euromoney Company

Official Publications:

PROPERTY
REAL ESTATE NEWS IN THE ASIA-PACIFIC REGION

PROPERTI INDONESIA

Property Guide

REGISTRATION FORM **(PI)**

☐ Yes! Please register the following delegate(s) for the **TOWNSHIP DEVELOPMENT CONFERENCE**

Name: .....

Position: .....

Company: .....

Address: .....

.....

Tel: ..... Fax: .....

☐ Please send me more details

Registration Fee:

Full 2-Day Conference: Rp. 2,330,000
Fee includes lunch, refreshments and full conference documentation.

Early Bird Discount: Save **US$100** for registrations with payment received before 24 April 1995

Group Discount: For three or more persons from the same organisation, a 10% discount applies.

Method of Payment: GST is not applicable to delegates from outside Singapore. Crossed cheque or bank draft payable to **PT. Piranti Bisnis**. Payment is required with registration.

Contact: PT Piranti Bisnis, Chase Plaza Podium, 5th Floor, Jl Jend Sudirman Kav 21, Jakarta 12920, Indonesia.

DON'T DELAY, CALL NOW TO RESERVE YOUR PLACE ON TEL: (62-21) 521-3416 FAX: (62-21) 521-3423

KPR

Menembus Angka 20 Persen

Suku bunga KPR terus saja merambat naik. Daya beli terhadap rumah menengah atas turun ?

Para pelaku bisnis properti tentu maklum, suku bunga tinggi adalah "musuh" mereka. Pasalnya, bisnis perumahan yang terkait erat dengan dana perbankan ini merupakan sektor yang paling menderita bila terjadi kenaikan suku bunga KPR. Sebab harga jual rumah pasti lebih mahal dan daya beli masyarakat semakin lemah. Akibatnya, bisnis properti terutama sektor perumahan akan ikut lesu.

Pekan-pekan belakangan, "musuh" yang ditakuti kalangan pengusaha properti dan konsumen perumahan itu, tampak kian merebak. Mulai pertengahan bulan lalu suku bunga KPR beberapa bank bergerak naik sebesar 1 persen. Seperti biasa, para bankir mengemukakan alasan kenaikan ini karena sumber dana mereka juga kian mahal. Deposito yang menjadi sumber utama dana bank, suku bunganya terus bergerak naik. Bila dua bulan lalu suku bunga deposito masih 12 persen, sekarang rata-rata sudah 15 persen. "Karena itu sejak 1 April yang lalu, kami menaikkan tingkat suku bunga KPR sebesar 1 persen dari 20,5 persen menjadi 21,5 persen," ujar Ismiantari Soerjadi, Senior Manager Bank Niaga.

Kepada konsumen, bank Niaga memberi dua alternatif sistem bunga, yaitu sistem *floating* dan sistem *fixed*. Bila memilih sistem *floating* bunganya 20,5%. Sedangkan suku bunga fixed ditawarkan sebesar 21,5%. Namun, sistem suku bunga *fixed* menawarkan kepastian. Selama 36 kali angsuran debitur tidak akan terkena perubahan suku bunga.

Keadaan ini tidak hanya dialami oleh Bank Niaga. Lima belas bank yang di survai *Properti Indonesia* dan hasilnya seperti tertera pada edisi ini, hanya Bank International Indonesia (BII) yang belum mengoreksi suku bunga KPR-nya. Namun, menurut sumber *Properti Indonesia* di BII, bank milik Taipan Eka Tjipta Widjaja itu kini sedang mengkaji kemungkinan naik suku bunga KPR. "Kami sedang menghitung-hitung berapa kenaikan yang rasional," ujar sumber itu.

Bank-bank penyalur KPR lainnya semuanya telah meninjau suku bunganya. Akibat kenaikan ini tingkat suku bunga rata-rata perbankan menembus angka di atas 20 persen. Bank yang masih mempertahankan suku bunga KPR di bawah 20 persen adalah Bank Papan dan Citibank. Kedua bank itu masih menawarkan bunga 18,5 persen. Tetapi sebetulnya Citibank baru saja menaikkan tingkat suku bunganya sebesar 0,5 persen. Dua bulan lalu bank asing ini masih memberikan suku bunga 18 persen.

MAKIN NAIKNYA SUKU BUNGA KPR AGAKNYA JUGA MEMUKUL PASAR RUMAH KELAS ATAS YANG BIASANYA DIMINATI PARA INVESTOR. SEDANGKAN UNTUK KELAS MENENGAH BAWAH BELUM BANYAK MENGALAMI KOREKSI.

Citibank bisa menekan bunga sedemikian rendah barangkali karena bisa mendapatkan sumber dana murah dari luar negeri. Tetapi yang mengandalkan sumber pendanaan dari dalam negeri sulit mengikuti jejak Citibank. Coba simak tabel KPR edisi ini, ASPAC Bank, Bank Danamon, Bank Utama dan Bank Bumiputera, keempatnya suku bunganya 21 persen. Bahkan Bank Metropolitan dan Bank Windhu Kentjana suku bunganya mencapai 22 persen.

Tingginya tingkat suku bunga ternyata cukup berpengaruh terhadap volume penyaluran KPR. Contohnya Bank Bali, pada kuartal I tahun ini hanya bisa menyalurkan 90 persen dari target yang ditetapkan. Bank Bali menetapkan suku bunga April lalu sebesar 20,75 untuk kredit apartemen, tetapi memasuki bulan Mei naik 1 menjadi 21,75 persen. "Kami memang memasang bunga cukup tinggi, tetapi untuk kredit rumah dan tanah kami berani menawarkan suku bunga 19,75 persen," ujar V. Miemie Murniati, Developer Relation Head Bank Bali.

Makin naiknya suku bunga KPR agaknya juga memukul pasar rumah kelas atas yang biasanya diminati para investor. Sedangkan untuk kelas menengah bawah belum banyak mengalami koreksi. Itu terlihat dari data berbagai bank yang masih memberikan porsi KPR terbesar kepada rumah seharga di bawah Rp 200 juta ■ *HP.*

BEBERAPA PILIHAN KPR PERBANKAN

NO.	BANK	KPR	PLAFON (Rp)	BUNGA	WAKTU	UANG MUKA	ANGSURAN (Rp)	PROVISI	ADMINISTRASI
1.	**Bank Tabungan Negara**	KPR Griyatama	Min. 4.500.000 Maks. 300.000.000	RSS=8,5%, RS=11%, kredit <50 juta= 17%, kredit >50 jt= 17,5% (Efektif)	1 - 15 Tahun	20%	Min. 35.637 Maks. 29.500.000	1 %	50.000
2.	**Bank Papan Sejahtera**	KPR Papan	Min. 4.500.000 Maks. 500.000.000	RSS= 8,5%, RS= 11 %, Kredit < 100 juta=18,5% KPR KUK=18%	1 - 20 Tahun	20%	Min. - Maks. 46.197.685	1 %	-
3.	**Jayabank**	KPR Jaya	Min. 10.000.000 Maks.Tdk .ditentukan	20,25% (Efektif)	1 - 10 Tahun	20%	Min. 175.385 Maks. -	1 %	100.000
4.	**Aspac Bank**	-	Min. 10.000.000 Maks.tidak ditentukan	21% (Efektif)	1 - 5 Tahun	20%	Min. 186.672 Maks. -	1 %	-
5.	**Citi Bank**	KPR Citi Bank	Min. 30.000.000 Maks. 200.000.000	18,5% (Efektif)	2 - 15 Tahun	20%	Min. 485.591 Maks. 10.034.744	1 %	150.000
6.	**Bank Danamon**	KPR Prima Griya	Min. 10.000.000 Maks. 500.000.000	21%(Efektif)	1 - 15 Tahun	20 %	Min. 159.075 Maks. 46.178.311	1 %	Pinjaman < 300 jt.= 150.000-300.000, Pinj. > 300 jt.=500.
7.	**Bank Windhu Kencana**	Home Suite Home	Min. 10.000.000 Maks.Sesuai kemam-puan.	22%(Efektif)	1 - 5 Tahun	30 %	Min. - Maks. -	1 %	100.000
8.	**Bank Utama**	-	Min. 50.000.000 Maks. 250.000.000	21 % (Efektif)	1 - 15 Tahun	20%	Min. - Maks. -	1 %	250.000
9.	**Bank Umum Nasional (BUN)**	KPR BUN	Min. 30.000.000 Maks. tdk. ditentukan	20,5 % (Efektif)	1 - 15 Tahun	30%	Min. 156.978 Maks. 27.908.655	1 %	150.000
10.	**Bank Bali**	Bali Home Plus	Min. 10.000.000 Maks. sesuai kemam-puan.	21,75% (Apartemen) 19,75% (kredit rumah/tanah)	1 - 15 Tahun	20%	Min. - Maks. -	1 %	100.000
11.	**Bank Niaga**	Niaga Home Kredit	Min. 15.000.000 Maks. 600.000.000	21,5% (Efektif)	1 - 15 Tahun	20%	Min. 269.002 Maks. 10.760.081	1 %	250.000
12.	**Bank Bumiputera**	KPR Karuni	Min. 20.000.000 Maks. 400.000.000	21 % (Efektif)	1 - 15 Tahun	20%	Min. 307.777 Maks. 36.576.882	1 %	-
13.	**BII**	KPR Ekspress	Min. 10.000.000 Maks. 600.000.000	DP : 10 - 30%= 20,75%, DP : 30 - 50% = 19,75% DP:>50%=18,75% (Efektif)	1 - 20 Tahun	10 %	Min. 175.790 Maks. 55.796.400	1 %	100.000
14.	**Bank Universal**	-	Min. 30.000.000 Maks. 500.000.000	Plafon 30-50 juta= 20,5 %, Plafon >100 juta=19 % (Efektif)	1 - 15 Tahun	-	Min. 472.373 Maks. 63.677.345	1 %	150.000
15.	**Bank Metropolitan**	-	Min. 50.000.000 Maks. sesuai kemam-puan.	22 % (Efektif)	1 - 5 Tahun	30 %	Min. - Maks. -	1 %	150.000

SURANSI	TAKSASI	NOTARIS	KEMUDAHAN	MASA PENCAIRAN	PROYEK/ REKANAN	LOKASI	SOLUSI BILA MACET
baran: Tergantung nilai ngunan	50.000	50.000	Tidak ada	Setelah serah terima	Hampir semua developer	Seluruh Indonesia	Over kredit atau lelang
gantung plafon dan jangka waktu.	Standar Cabang	300.000	Tidak ada	95% bangunan selesai	Hampir semua Developer	Jabotabek	Over kredit atau lelang
baran :0,19% dari nilai bangun- Jiwa : Tergantung umur & nilai dit	Tidak ada	Tergantung nilai kredit	Tidak ada	2 minggu	Menteng Metropolitan, Duta Harapan, Bintaro Jaya, BSD, Citra Garden	Seluruh Indonesia	Ditarik kembali oleh bank untuk dicarikan pembeli.
rugian seharga plafon kredit.	Tidak ada	Tergantung nilai kredit	Tidak ada	2 minggu	Bogor Lake Side, Villa Lotus Garden, Kedoya	Jabotabek	Lelang tertutup
baran :0,1643% (rumah), 5% (ruko) pertahun.	-	300.000	Tidak ada	2 minggu	Putra Alvita Pratama (Kota Legenda)	Jabotabek	Musyawarah, dan bila betul-betul macet dicarikan pembeli untuk dijual.
ak ada	Berdasarkan Price list developer atau penilaian bank.	Tergantung nilai kredit	Tidak ada	3 hari setela penandatanganan akte	Ada kerjasama dengan 100 developer.	Jabotabek	- Penyelesaian secara musyawarah - Tindakan ligitasi adalah sebagai upaya terakhir.
baran:tergantung nilai bangun- Jiwa : tegantung umur & jangka ktu.	Tidak ada	Tergantung nilai kredit	Tidak ada	2 Minggu	Semua prinsipnya bisa dibiayai	Jabotabek	Over kredit atau lelang.
baran : Tergantung nilai bangun- Jiwa: tergantung umur& pagu dit	Tidak ada	Tergantung nilai kredit	Tidak ada	2 Minggu	Semua prinsipnya dibiayai	Jabotabek	3 kali peringatan, setelah itu ditarik oleh bank untuk dijual.
a: Tergantung umur&plafon	Tidak ada	Tergantung nilai kredit.	Bebas asuransi kebakaran, Kartu ATM gratis, Hadiah langsung.	2 Minggu	Ongko Group, Indokisar, Misori Utama, Panca Muara Jaya	Jabotabek	Lelang atau dibeli kembali.
suai plafon, umur dan jangka ktu kredit	proyek kerjasama bebas	Tergantung nilai kredit	Bebas ATM Bali Access Credit Card	2 Minggu	Semua prinsipnya bisa dibiayai	Seluruh Indonesia	Eksekusi pengadilan
baran :Tergantung nilai bangun- Jiwa : Tergantung umur & pagu dit	Tidak ada	0,5% dari nilai kredit	Visa Card Free	Rumah baru 1 hari pasca pengikatan	Kemang Pratama, BSD, Pamulang Permai, Jatibening Estate, Permata Timur	Jabotabek	Rescheduling, bila betul-betul macet dicarikan pembeli untuk dijual.
baran : Tergantung nilai bangun- Jiwa : tergantung umur & plafon.	Tidak ada	Tergantung nilai kredit	Tidak ada	2 minggu	Semua prinsipnya dibiayai.	Jabotabek	Maksimal 3 bulan atau 3 kali peringatan, kemudian diberi waktu untuk menjual sendiri.
baran: 1,9 $^{0}/_{00}$ dari nilai bangun- Jiwa : Tergantung umur, jangka ktu dan plafon	Tidak ada	200.000 - 400.000	Bebas administrasi bulanan, kemudahan pembayaran asuransi jiwa, biaya notaris dan provisi.	2 Minggu	Semua prinsipnya bisa dibiayai.	Seluruh Indonesia	Maksimal 3 bulan atau 3 X peringatan, setelah itu ditarik oleh bank untuk dijual.
baran: Tergantung nilai bangun- umur dan jangka waktu kredit.	Tidak ada	400.000	Universal Telebanking 24 jam, Astra Card hanya membayar tahun pertama.	2 minggu	BSD, Kemanga Pratama, Pamulang Indah.	Jabotabek	Bank Guarantee/lelang.
baran : Tergantung nilai bangun- Jiwa: tergantung umur&plafon	Tidak ada	Tergantung nilai kredit	Tidak ada	2 minggu	Semua prinsipnya dibiayai.	Jabotabek	Over kredit atau lelang.

IZIN RENOVASI RUMAH

Agar Tidak Jadi Sapi Perahan

Masyarakat dianjurkan agar mengurus perizinan bila merenovasi rumahnya. Apa saja yang memerlukan izin dan berapa biayanya?

Pak Karyo belum lama ini merenovasi rumahnya di sebuah kompleks papan yasan (real estate) di Jakarta Barat. Rumah tipe 58 yang dibeli setahun yang lalu itu dikembangkannya. Tanah kosong di belakang rumah dibangun dengan konsep rumah tumbuh alias bertingkat. Untuk menyerasikan dengan bangunan asal, Pak Karyo juga mempercantik desain tampak muka atap.

Tiba-tiba suatu hari, ia didatangi orang yang mengaku petugas pengawas IMB. Pak Karyo dimintai dokumen perizinan atas renovasi bangunan rumahnya. Lelaki pensiunan pegawai sebuah BUMN itu tak bisa berbuat apa-apa, karena memang ia tak punya izin itu. Debat punya debat, akhirnya terjadi "perdamaian": orang itu diberi sejumlah uang. Selesai? Sebelum lebaran yang lalu, orang itu ternyata datang lagi dengan maksud yang sama. Dan, Pak Karyo pun terpaksa pula memberi "bingkisan lebaran".

Mengapa Pak Karyo tak melengkapi izin ketika merenovasi rumahnya? "*Wong* saya cuma merenovasi kecil-kecilan, kok perlu izin. Saya tak merombak total," ujarnya dengan nada kesal.

TATAN RUSTANDI

***IR. SUHARTO PRODJOWIJONO**, DALAM SATU HARI IZIN RENOVASI BISA DIKELUARKAN*

Lelaki itu membandingkan seorang saudaranya yang tinggal di perumahan lain yang malah merombak total rumahnya dan dibikin bertingkat, tetapi tidak dipermasalahkan.

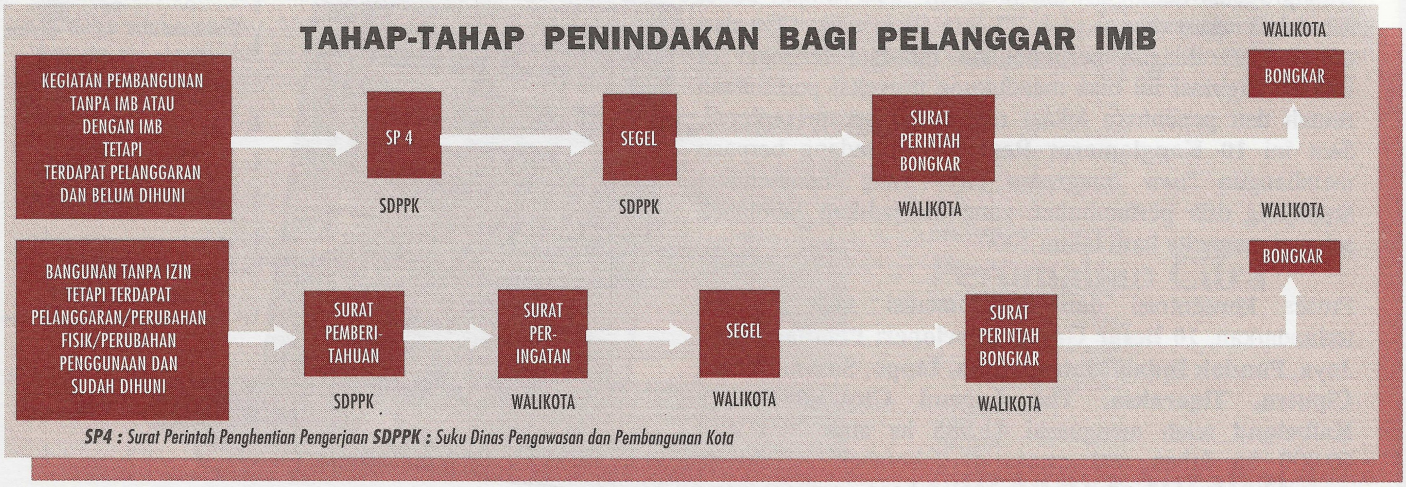
HARGA SATUAN RETRIBUSI IMB (PER M² LUAS BANGUNAN) UNTUK RUMAH TINGGAL

Luas Bangunan (LB)	0<LB<100 m²	100<LB<200 m²	LB> 200 m²
Jenis Bangunan:			
1. Perumahan Kecil (rumah kecil, rumah sederhana, wisma kecil)	Rp 400	Rp 1.500	Rp 2.500
2. Perumahan Sedang (rumah sedang, maisonet, wisma s/d 2 lantai, wisma sedang wisma taman dengan KDB 5%-10 %)	Rp 1.500	Rp 1.500	Rp 2.500
3. Perumahan Besar (rumah kebun, wisma besar, wisma taman dengan KDB 10%-20%)	Rp 2.500	Rp 2.500	Rp 2.500

***Sumber:** DP2K DKI*

Betulkah kegiatan merenovasi rumah seperti yang dilakukan Pak Karyo juga memerlukan izin? Menurut Suharto Prodjowijono, Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota (DP2K) DKI Jakarta, prinsipnya semua kegiatan perubahan bangunan yang tidak sesuai lagi dengan IMB semula, harus mempunyai izin. Tapi, izin tersebut ada pula degradasinya. "Bila cuma perbaikan sederhana, tak perlu IMB baru, tapi cukup surat keterangan saja dari Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kota," ujar Suharto.

Yang bisa digolongkan perbaikan sederhana, misalnya mengganti genteng, mengubah tampak arsitektur baik dari



depan, samping maupun belakang, atau pengaturan kembali ruangannya. Kriterianya, bangunan utamanya tetap ada. Untuk golongan ini, demikian Suharto, prosedurnya sederhana sekali. Cukup dilampirkan fotokopi IMB lama beserta lampirannya secara lengkap. "Dalam satu hari bisa dikeluarkan surat keterangannya," ujar Kepala DP2K itu.

Biayanya juga murah. Berdasarkan Pasal 18 Keputusan Gubernur DKI Jakarta No. 547 tahun 1993, besarnya retribusi perbaikan bangunan lama, baik sebagian atau seluruh luas lantai bangunan tanpa merubah struktur utama, dihitung berdasarkan rumus: 25 persen dikalikan harga satuan retribusi per meter persegi dikalikan luas bangunan yang diperbaiki.

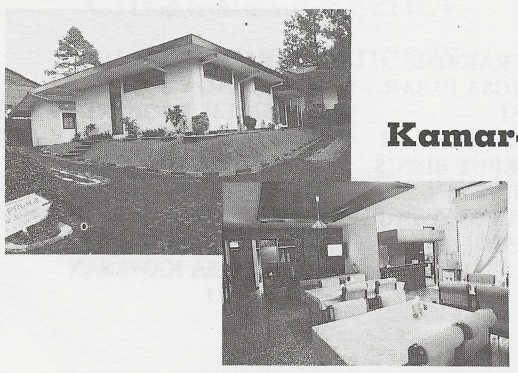
Jadi, seandainya Anda mempunyai rumah tinggal yang berukuran kecil (luas tanah sampai 200 meter misalnya), sedang luas bangunan yang akan diperbaiki 50 meter persegi, maka biayanya sebagai berikut: 25 % X Rp 1.500 X 50 = Rp 18.750. (mengenai harga satuan retribusi per meter persegi, lihat tabel)

Karena itu, Suharto mengimbau agar masyarakat mengurus perizinannya bila merenovasi rumah. Di samping prosedurnya sederhana, biaya murah dan izin juga dijamin keluar dalam satu hari, juga akan menghindarkan masyarakat dari tindakan oknum-oknum yang tidak bertanggung jawab. Suharto tidak membantah jika banyak terjadi peristiwa seperti yang dialami Pak Karyo di atas. Masyarakat yang lalai mengurus perizinannya seakan menjadi sapi perahan oleh oknum-oknum tertentu.

"Jika terbukti yang melakukan itu petugas saya, saya langsung tindak," tegas Suharto kepada *Properti Indonesia*, lalu membeberkan data tentang petugas-petugas yang telah ditindaknya. Namun, menurut Suharto, kenyataannya oknum-oknum di luar instansinya sendiri juga acapkali berbuat seperti itu. Suharto menceritakan pengalamannya ketika merenovasi rumahnya, di mana ia didatangi petugas Kamtib. Petugas itu terjebak, karena yang didatanginya justru rumah Kepala DP2K sendiri.

Bila dihitung untung ruginya, memang jauh lebih menguntungkan bila mengurus perizinan secara resmi. Coba, berapa uang yang terpaksa dikeluarkan Pak Karyo di atas kepada oknum yang mengaku petugas itu. Padahal, jika ia mengurus izinnya hanya dibebani retribusi Rp 18.750.- Belum lagi ancaman sanksi atas pelanggaran tersebut mulai dari penyegelan, pembongkaran sampai denda (lihat skema) ■ ***Pria Takari Utama***

LA PRIMA
GUEST HOUSE & RESTAURANT



Rumah Nyaman & Tenang dalam kesejukan Bandung menanti *Anda di La Prima*

Kamar-kamar dilengkapi dengan :
- *Shower/Batehtub*
- *Air panas/dingin*
- *Telepon*
- *TV colour*

Fasilitas lain :
- *Restaurant*
- *Pelayanan 24 jam*
- *Laundry*

LA PRIMA
GUEST HOUSE & RENTAURANT
Jl. Bukit Raya No. 215 - Ciumbuleuit Atas
Phone (022) 234672
Bandung - Indonesia

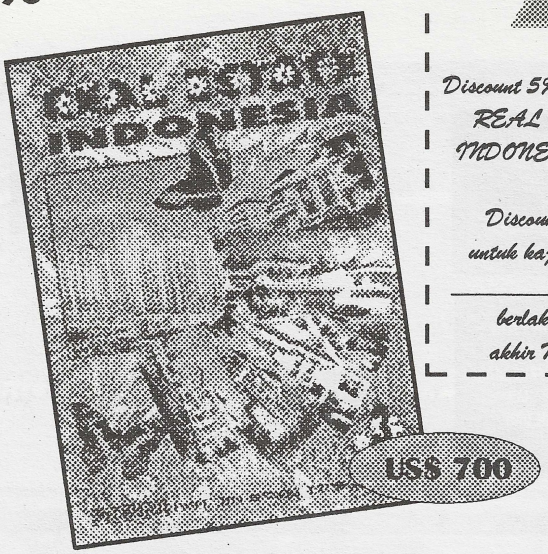
telah beredar

REAL ESTATE INDONESIA
3rd edition, 1995

Special Offer

Discount 5% untuk kajian REAL ESTATE INDONESIA 3rd ed. & Discount Khusus untuk kajian lainnya

berlaku hingga akhir Mei 1995



Dari proyeksi demografi antara tahun 1998 sampai 2000, Jabotabek akan dihuni oleh 27 juta jiwa, naik 17% dari tahun 1993 dengan pertumbuhan rata-rata tertinggi di Bekasi. Figurasi ini bisa mendukung proyeksi permintaan rumah dan penentuan lokasi real estate secara regional. Saat ini **10 Konglomerat Real Estate** sedang berpacu membangun *"new integrated city"* yang membentang sepanjang titik pertumbuhan yang menjadikan Jabotabek sebagai megacity baru tahun 2000.

Proses konsentrasi dan konglomerasi saat ini tak terhindarkan, **10 Besar Group Developer; Pembangunan Jaya, Pondok Indah/Metropolitan, Lippo, Summarecon, Ciputra, Tigaraksa, The Legend City, PSP** dan **Kalbeland** telah menguasai 41.985 ha atau 70% dari 60.000 ha lahan real estate di Jabotabek. Dibisnis apartment juga berlangsung perlombaan serupa yang sampai tahun 1998 bakal hadir 138 apartment dengan 35 ribu unit kamar yang hampir 60% dikuasai oleh 10 developer terbesar, sedangkan sisanya dikuasi oleh 40 group menengah dan independen. Jika skenarionya tetap maka raksasa apartment masa depan adalah **Gajah Tunggal, Bakrie, Mulia, Sinarmas, PSP, Setdco, Lippo, Pudjiadi** dan **Sumber Mitra.**

Diperkirakan akan terjadi over supply sekitar seperempat yang dapat menjadi bencana bagi developer maupun konsumen, apalagi harga jual grand launching bervariasi sangat jauh antara US$ 17,000 - US$ 1,6 juta per unit. Kajian ini mencakup *populasi 284 perusahaan real estate di Jabotabek dan didukung oleh tabulasi sektoral, spesifikasi fasilitas "megacity' baru, konsentrasi rumah dan lahan di 4 wilayah Jabotabek.*

Informasi strategis:

- **DEVELOPER & PEMILIK IZIN TANAH TERBESAR**
- **RANKING CONDOMINIUM, APARTMENT & DEVELOPER**
- **HARGA JUAL RATA-RATA APARTMENT**
- **BAGAIMANA BROKER & PROPERTY ASING MENYERBU PASAR DOMESTIK**
- **PROFIL & PELUANG MASA DEPAN 11 KOTA MINI BARU DI JABOTABEK**
- **PERKEMBANGAN HARGA RUMAH DI 150 REAL ESTATE JABOTABEK**

Special Offer

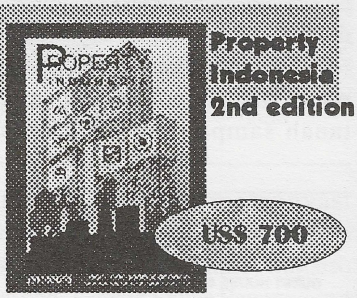
Untuk melengkapi kajian **REAL ESTATE INDONESIA, PDBI** juga telah menerbitkan kajian disektor *konstruksi* dan *property*, yaitu **CONSTRUCTION INDONESIA 3rd edition** dan **PROPERTY INDONESIA 2nd edition**. Dan khusus kepada pembaca majalah **PROPERTY** dengan membawa potongan discount selama bulan promosi dalam rangka memperingati **Hari Ulang Tahun PDBI ke 15**, kami akan memberikan ***discount 5%*** untuk kajian **REAL ESTATE INDONESIA,** ***discount US$ 100 - US$ 300*** untuk kajian **CONSTRUCTION INDONESIA** dan **PROPERTY INDONESIA.**

Kami juga memberikan Discount Istimewa untuk kajian pada sektor-sektor lainnya mulai dari kajian **INDONESIAN FINANCIAL PROFILE** hingga **dokumen otentik persetujuan perdagangan multilateral GATT/WTO** yang akan menghemat hingga **US$ 1200**. Untuk keterangan lebih lanjut hubungi divisi marketing kami, **Sdri Rina & Lilis.**

Construction Indonesia 3rd edition

Informasi strategis:

- RANKING KONTRAKTOR
- KOMPOSISI PANGSA PASAR
- KONGLOMERASI
- PELUANG BISNIS PELITA VI
- STRATEGI MEREBUT BISNIS PEKERJAAN UMUM
- KONTRAKTOR ASING YANG MASUK SEJAK 1990
- MEGA PROYEK



Property Indonesia 2nd edition

Informasi strategis:

- PEMILIK TERBESAR SHOPPING CENTRE
- SPESIALIS PROPERTY MULIA MENGALAHKAN BUMN, MNC & KONGLOMERAT
- EUPHORIA KAWASAN INDUSTRI & GOLF COURSES
- PENGUASA KAWASAN INDUSTRI

INFORMASI PUSAT DATA BUSINESS INDONESIA

Jl. Kartini Raya 54i-j, Jakarta 10750 Telp. 626-0672, 659-6133 Fax. 639-8585

KAMI CINTA PADAMU BAHASAKU

Indonesia, negeri tercinta. Kesuburan dan kehijauanmu merupakan inspirasi kami untuk berkembang. Kami bangga dan cinta padamu Indonesiaku. Merupakan komitmen kami untuk selalu menggalang semangat, memupuk potensimu agar segala yang kau miliki, termasuk bahasamu, Bahasa Indonesia senantiasa menjadi tuan rumah di tanahnya sendiri. Karena cinta kami yang begitu besar padamu bahasaku,

KAMI BANGGA MENGUBAH :

Citra Garden

menjadi
Perumahan Citra

CitraLand City Surabaya

menjadi
CitraRaya Surabaya
Kota Mandiri

CitraGrand City
City of the Arts

menjadi
CitraRaya Tangerang
Kota Nuansa Seni

CitraLand Mall
CitraLand Hotel
Jakarta

menjadi
Mal CitraLand
Hotel CitraLand
Jakarta

CitraLand Mall
CitraLand Hotel
Semarang

menjadi
Mal CitraLand
Hotel CitraLand
Semarang

CitraLand Regency Apartments

menjadi
Apartemen Citra Regency

Penerapan perubahan tersebut akan dilaksanakan segera. Walaupun demikian percayalah, tidak akan ada sesuatu yang berubah pada layanan, kualitas maupun komitmen kami. Kami akan terus membangun, menyelaraskan bumi pertiwi untuk kebahagiaan kita bersama.

Grup Ciputra

Gedung Jaya Lt. 5. Jl. M.H. Thamrin 12. Jakarta 10340. Indonesia
Tel. (62 21) 328 119. 327 508 pes. 352. 353. 354. Faks. (62 21) 327 937. Telex 61244 PT JAYA JKT.

Di JAKARTA DESIGN CENTER
Anda bisa mewujudkan impian anda

Konsep baru belanja interior dan arsitektur :
Melihat, memilih, merancang, konsultasi
dan memiliki, sekaligus disatu tempat.

JAKARTA DESIGN CENTER

JL. GATOT SUBROTO NO. 53 SLIPI
JAKARTA 10260 INDONESIA
TELP. 021 5495130
FAX. 021 5495116

WARDIMAN DJOJONEGORO: SEMENNYA MASIH BASAH

Mendikbud Wardiman Djojonegoro boleh bernapas lega. Apa pasal? Imbauannya untuk menggunakan bahasa Indonesia yang baik dan benar, mendapat tanggapan yang sangat positif dari pengusaha properti. Sejumlah nama proyek properti yang dulu menggunakan bahasa asing, kini sudah berganti nama dengan bahasa Indonesia. Dan, tentu saja diharapkan segera diikuti oleh developer-developer lain. "Saya merasa terharu dan berterimakasih kepada para pengusaha," ujar Mendikbud ketika meresmikan penggunaan nama Indonesia di sejumlah proyek Grup Ciputra bulan Maret silam.

Apakah keharusan menggunakan bahasa Indonesia yang baik dan benar perlu ditegakkan dengan peraturan pemerintah? Menurut Wardiman, itu tidak perlu, tapi cukup dengan imbauan. "Bahasa itu penggunaannya dituturkan oleh manusia. Jadi harus dilaksanakan dengan penuh kesadaran," jelas Mendikbud.

Meskipun sifatnya imbauan, namun Mendikbud berharap supaya dilaksanakan dalam kehidupan sehari-hari. Sehingga, bahasa Indonesia yang telah disumpahkan pada tanggal 28 Oktober 1928, dapat berkembang dengan baik dan benar.

"Bahasa kita itu ibarat sebuah bangunan yang semennya masih basah. Kena pengaruh dari kiri, bisa condong ke kiri atau sebaliknya. Karena itu, perlu diluruskan dari sekarang. Sehingga kalau gedungnya sudah menjadi besar tidak miring," tutur Wardiman berumpama.

Suatu ketika, kenang Wardiman, seorang developer pernah melontarkan pertanyaan kepadanya. "Bila menggunakan nama Indonesia, apakah bisnis saya bisa laku?" Lantas Wardiman menjawab dengan membalik pertanyaan. "Tahukah Anda berapa jumlah penutur bahasa Indonesia?"

Merujuk hasil sensus penduduk tahun 1990, jumlah penduduk Indonesia yang berumur 5 tahun ke atas, 15 persen atau 24 juta orang, sepanjang harinya bertutur dengan bahasa Indonesia. Kemudian 68 persen atau 107 juta orang, di samping menggunakan bahasa Indonesia, masih menggunakan bahasa daerah. Sedang yang tidak menggunakan bahasa Indonesia sama sekali 17 persen atau 29 juta orang. Diproyeksikan tahun 2010 nanti, jumlah penduduk berumur di atas 5 tahun yang berbahasa Indonesia ada 215 juta orang. "Dari jumlah tersebut, tentu semuanya butuh tempat hunian. Ini kan potensi pasar yang besar," kata Wardiman meyakinkan ■ *JY*

TATAN RUSTANDI

JOHANES TULUNG : PEMANDU DENGAN 500 TAMU

Dalam soal popularitas, Kota Mandiri Bumi Serpong Damai (BSD) boleh dibilang menempati urutan pertama dibanding kota baru sejenisnya di Jabotabek. Coba, setiap bulannya tidak kurang dari 500 orang mengunjungi kawasan ini, di luar tamu yang hendak membeli rumah. ''Mereka yang datang mulai dari kepala pemerintahan, pejabat tinggi negara, instansi swasta, wartawan, sampai kalangan akademisi seperti mahasiswa dan dosen dari dalam dan luar negeri,'' kata Ir. Johannes Tulung, Manager Hubungan Masyarakat (PR) BSD.

Tak pelak, Hani, demikian pria berdarah Kawanua itu biasa dipanggil, menjadi orang paling sibuk karena *membludak*-nya tamu tersebut. Maklum, Hani yang akan mengaturkan waktu kunjungan, menyambut kedatangan, memberikan presentasi, sampai mengantar para tamu itu keliling proyek BSD yang luasnya mencapai 6000 hektar itu. Selama mengantar tamunya berkeliling, ayah satu anak itu seolah menjadi pemandu andal. Mulai dari tipe rumah sampai pada perkembangan tiap blok dan sektor di kawasan BSD, dengan fasih dijelaskannya.

Tak perlu heran, memang. Hani telah bergabung dengan BSD sejak 1985, atau setahun setelah ia lulus dari Jurusan Perencanaan Fakultas Teknik ITB. Hampir 10 tahun di sini, berbagai divisi telah renanginya, mulai dari divisi perencanaan, pengembangan bisnis, pembebasan lahan dan kehumasan. Inilah

HERMAN SYAHARA

yang membuatnya hapal persis berbagai pasal-pasal dan nomor perangkat hukum yang berhubungan dengan pembangunan real estate.

Sampai kini, menurut Hani, tak kurang dari 100-an karya ilmiah berupa, skripsi telah lahir tentang BSD. Di mejanya pun masih bertumpuk permohonan untuk melakukan kunjungan, memberikan ceramah atau melakukan penelitian dari berbagai perguruan tinggi dan instansi. Tamu kalangan mana yang paling "rewel"? "Biasanya kalangan akademisi paling kritis. Pertanyaan mereka membuat saya pintar karena andai tak terjawab saat itu harus saya pelajari di lain waktu,'' kilahnya ■ ***HS***

TATAN RUSTANDI

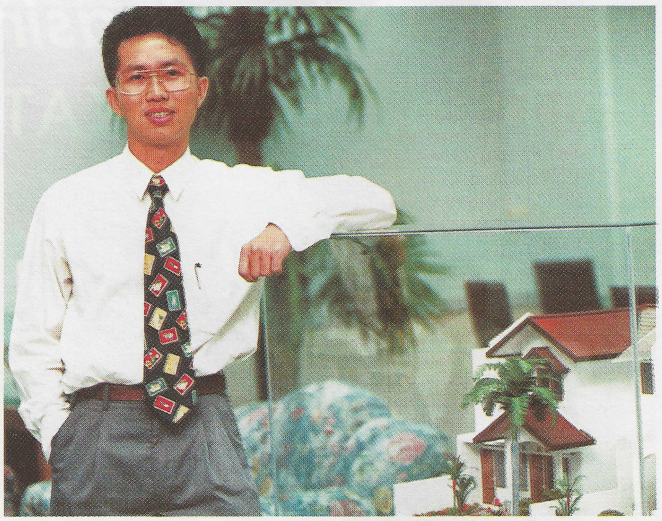
CHANDRA CIPUTRA : KEYAKINAN TERHADAP KEUANGAN

Bila ingin sukses berbisnis, kuasailah masalah keuangan. Itulah prinsip yang diyakini Chandra Ciputra. Karena itu, anak kedua Pak Ci ini, begitu lulus dari SLTA langsung terbang ke negeri Paman Sam untuk melanjutkan pendidikan di University of San Fransisco semata-mata ingin konsentrasi untuk memperdalam masalah keuangan. Apa daya tarik bidang keuangan? "Inti dari semua bisnis, apalagi bisnis real estate, adalah keuangan," tutur Chandra, direktur pengembangan proyek Grup Ciputra ini.

Dilahirkan sebagai anak Ciputra, Chandra tergolong mujur. Bila orang lain terjun ke properti setelah besar di keuangan, Chandra tidak melewati proses itu. "Saya memang beruntung, latar belakang pendidikan saya keuangan tetapi pengalaman praktis adalah real estate," aku Chandra. Ia mengakui pula, Pak Ci sangat membantu dalam proses pematangan pengamalan dan pribadinya.

Tak heran jika begitu mendapatkan gelar master tahun 1988, ia langsung menempati posisi direktur pengembangan proyek Grup Ciputra dan Presiden Direktur di Citraland Grogol dan Citraland Regency. Posisi ini bukan semata karena Chandra adalah anak Pak Ci, namun yang utama tentu karena keahliannya ■ ***HP.***

MICHAEL JOHAN : MENJUAL GAYA ARSITEKTUR


TATAN RUSTANDI

Grup Gapura Prima yang kini sedang menggelar puluhan proyek perumahan di Jabotabek, mungkin banyak yang tidak menyangka bila para eksekutifnya rata-rata masih berumur 28 tahun. Salah satunya adalah Manajer Pemasaran, Michael Johan.

Michael, merintis karir di bisnis properti sejak masih duduk di bangku kuliah. "Waktu itu, saya bekerja sebagai desainer di sebuah perusahaan kontraktor perumahan mewah," kenang lulusan Universitas Trisakti, jurusan Arsitektur tahun 1991 ini. Lalu, setelah lulus sarjana ia bergabung dengan Grup Gapura Prima. Berbagai jabatan penting di perusahaan tersebut pernah disandang. Terakhir, selain sebagai Manajer Pemasaran, juga menjabat pemimpin proyek.

Pria lajang ini merasa beruntung memiliki latar pendidikan teknik arsitektur. Dalam kapasitasnya sebagai manajer pemasaran, ia dapat memilih desain bangunan yang efisien dengan konsep rumah tumbuh. Maksudnya, konsumen dapat mengembangkan bangunan rumahnya tanpa harus mengubah bangunan induk. Di samping itu ia juga bisa memilih gaya arsitektur yang banyak disukai konsumen. "Kedua faktor tersebut lalu kami padukan lagi dengan ukuran bangunan yang dibutuhkan pasar," jelasnya. Hasilnya, sekarang grup ini sedang memasarkan rumah-rumah kelas menengah bawah dengan arsitektur gaya mediteranian ■ ***JY***

INESSA DHAMAYANTI : TAK MAU DI SEMBARANG TEMPAT

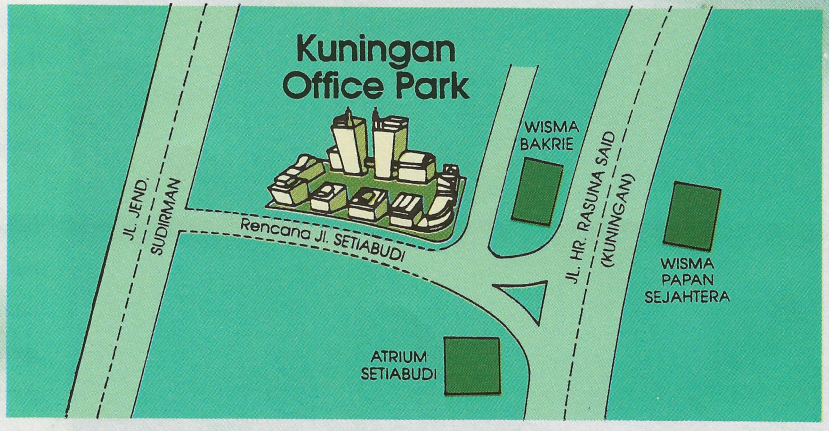
"Kita boleh berpandangan modern, tetapi sebagai orang timur jangan lupa dengan akar budayanya," komentar Inessa Dhamayanti, Manajer Promosi, PT Jaya Real Property, tatkala ditanyai peran realtor wanita berkaitan dengan hari Kartini.

Ines, demikian wanita ini akrab dipanggil, dalam kesehariannya lebih terkesan orang yang selalu serius. Namun, bukan berarti ia tak suka bercanda. Menurutnya, dengan *guyon* hidup lebih segar dan dapat mengurangi stres. Tapi, "Saya tak mau bercanda di sembarang tempat. Kalau lagi bekerja sebaiknya tak bercanda, karena akan mengurangi produktivitas," tutur wanita yang ketika kuliah dulu sering menjadi model majalah.

Sebelum bergabung dengan kelompok usaha *Sang Pelopor*, wanita ayu alumnus Teknik Arsitektur Universitas Trisakti ini, sempat meniti karir di berbagai perusahaan. Mulai dari konsultan arsitek, biro perencanaan konstruksi bangunan sampai perusahaan periklanan.

Bagi Ines, bergabung dengan perusahaan properti terkemuka ini, punya kepuasan tersendiri. "Saya senang bekerja di sini, karena mendapat kesempatan yang lebih luas untuk mengembangkan ide-ide kreatif, seperti membuat gambar desain arsirektur yang menarik dan sesuai dengan perubahan *trend global*," tutur penyuka warna natural ini *sembari* tersenyum manis ■ ***ELY/JY***

Bukan *strata title.*
Bukan *leasing.*
Tapi... SERTIFIKAT HGB*!



Developer :
PT Kharisma Mandrasakti
Prasidha Group

Sole Exclusive
Marketing Agent :
KOLL IPAC
Kodel House, 9th Floor, Jl. H.R. Rasuna Said
Kav. B4, Jakarta 12920.
522-2330, 522-2678

ADFOKUS/ KMS/ kop/ 95 - 002

Sudah waktunya Anda memiliki gedung perkantoran mewah berstatus HGB dengan hak pemasangan logo di atas gedung milik Anda!

Kuningan Office Park, suatu kawasan perkantoran di lokasi segi tiga emas, menawarkan beberapa pilihan desain gedung perkantoran yang terencana apik dalam lingkungan asri dengan fasilitas lengkap.

Di sini bukan hanya seluruh bangunan, tapi juga tanah serta area parkirnya di *basement* resmi menjadi milik Anda.

Memang, **Kuningan Office Park** adalah investasi yang sungguh revolusioner, di mana Anda dapat tampil bangga dengan logo dan citra perusahaan Anda sendiri.

Kuningan Office Park

THE MOST REVOLUTIONARY INVESTMENT

*Hak Guna Bangunan

KAWASAN NYAMAN BAGI PARA EKSEKUTIF

IR. SUWENDA SAPTARI
(PRESIDENT DIRECTOR
PT BERUANGMAS PERKASA)

ALVIN ANDRONICUS
(FINANCE DIRECTOR)

H. SHARIF BENYAMIN
(DIRECTOR)

BAMBANG EKA JAYA
(MARKETING MANAGER)

Setelah sukses mengembangkan berbagai proyek real estate prestisius, PT Indokisar Djaya & PT Beruangmas Perkasa, developer di bawah bendera Ongko Group, segera mengembangkan kawasan di tengah hamparan hijaunya kebun teh Ciater, Jawa Barat. Di atas lahan 120 Ha, akan dikembangkan kawasan dengan memadukan konsep ranch dan resort, sebuah konsep yang unik dan baru pertama kali diterapkan di Indonesia. Ciater Ranch Resort, begitu nama kawasan baru tersebut.

Ciater dengan ribuan hektar kebun teh yang subur serta panorama alam gunung Tangkuban Perahu memang menawarkan berjuta pesona. Keseimbangan alam yang belum terusik memberi nuansa indah nan alami. Apalagi udara sejuk yang berhembus dari puncak gunung Tangkuban Perahu sungguh menciptakan suasana nyaman. Oleh sebab itu wajar bila Ciater sering disebut sebagai kawasan paling indah di Jawa Barat. Keindahan panorama alam Ciater inilah yang akan dimanfaatkan oleh PT Indokisar Djaya & PT Beruangmas Perkasa dalam membangun Ciater Ranch Resort.

"Kawasan ini akan dikembangkan menjadi salah satu resort prestisius di Jawa Barat," ungkap Ir. Suwenda Saptari, Presiden Direktur PT Beruangmas Perkasa. Apa yang diungkapkan Ir. Suwanda itu tak terlalu sulit diwujudkan, sebab Ciater Ranch Resort telah memiliki segalanya. Dari segi lokasi misalnya, kawasan ini dilingkungi oleh sentra-sentra pariwisata di Jawa Barat. Dari Pusat air Panas belerang Sari Ater hanya berjarak 2 Km, dari Gunung Tangkuban Perahu hanya 6 Km dan dari kawasan Lembang hanya 16 Km. Kemudian kawasan yang terletak lebih kurang 50 m dari pinggir jalan Raya Subang-Bandung, hanya ditempuh dalam waktu 45 menit dari Bandung dan dari Jakarta dapat ditempuh dalam waktu 2 jam.

Meski telah memiliki lokasi yang strategis dan potensi alam yang menawan, namun bagi developer yang telah sukses mengembangkan kawasan seperti Bilabong Park View, Villa Cinere Mas , Cinere Country Club, Villa melati Mas, PasadenaGarden dan Red Top Square, membangun sebuah kawasan resort yang nyaman dan prestisius tetap diperlukan persiapan dan perencanaan matang. Oleh sebab itu untuk membuat rancangan *master plan* dan *design* interior rumahnya perlu mendatangkan konsultan perencana yang telah memilki reputasi internasional, Media Five Design Corporation, Hawaii, yang bekerjasama dengan sebuah konsultan lokal ternama yaitu Atelier 6 Bandung & Associates. "Kami ingin membangun sebuah kawasan yang beda dari yang sudah ada, memilki ciri dan mampu menjadi tempat bekembang suatu gaya hidup baru. Di samping itu, kami ingin menciptakan sebuah kawasan nyaman tanpa merusak keseimbangan alam," tutur Ir. Suwenda.

Oleh sebab itu, kata Suwenda, perpaduan konsep Ranch and Resort menjadi pilihan tepat. Dengan perpaduan konsep *ranch* dan *resort* ini, Ciater Ranch Resort, akan menjadi kawasan yang benar-benar manawarkan sesuatu yang baru. Di kawasan inilah akan ditemukan *Equestrian Center* (fasilitas olah raga berkuda) terlengkap di Asia Tenggara.

Pusat kegiatan olah raga berkuda ini dilengkapi dengan arena tertutup seluas 7.000 m², Istall/ Stables dengan kapasitas 120 ekor kuda dan

LELUASA BERAKTIFITAS DI KAWASAN NYAMAN

HAMPARAN RIBUAN HEKTAR KEBUN TEH YANG SUBUR MEMBERI KENYAMANAN ABADI

dilengkapi dengan fasilitas perawatan yang dikelola tenaga profesional. Kemudian tersedia pula *pasture* (padang rumput) seluas ± 3 Ha, *Ridding School*, dan *Equestarian Club House* bergaya Inggris. "Fasilitas kegiatan olah raga berkuda ini nantinya juga akan dimanfaatkan sebagai tempat penyelenggaraan even-even internasional seperti Sea Games ," tambah Ir. Sharif Benyamin, Direktur PT. Beruangmas Perkasa.

Besar dan lengkap, itulah ungkapan yang pantas menyebut fasilitas olah raga berkuda di Ciater Ranch Resort. Hal ini memang sejalan dengan konsep pembangunan kawasan ini. "Kami memilih olah raga berkuda sebagai fasilitas utama di kawasan ini, karena kami memeprediksi, setelah *trend* olah raga tennis, dan golf mulai pudar, maka olah raga berkuda yang

SANTAI DAN INFORMAL BERSAMA KUDA
GAYA HIDUP BARU PARA EKSEKUTIF

bagi orang Inggris dipercaya sebagai rajanya olah raga dan olahraganya para raja, merupakan *trend* yang akan berkembang di kalangan para eksekutif di Indonesia," tambah Ir. Suwenda.

Di samping fasilitas olah raga berkuda yang serba lengkap, Ciater Ranch Resort yang berada pada ketinggian 900 m dari permukaan laut ini, dilengkapi pula dengan fasilitas olah raga dalam suatu Sport Complex seluas 30.150 m^2. Di area itu tersedia fasilitas Lapangan Tenis, Basket Ball, Bulu Tangkis, *Squash, Video Game*, Kolam Renang, *Gymnasium, Billyard, Restaurant* dan *Function Room*.

"Tidak hanya fasilitas olah raga yang dapat dinikmati. Di kawasan ini tersedia pula hotel bintang tiga, danau dan kolam pancing, SPA dan Health Center yang menyediakan perawatan tradisional, sauna dan sebagainya. Kemudian untuk berbagai kegiatan di alam terbuka, tersedia pula fasilitas *camping ground, hiking, tea walk, buggy trail, montain bike*, dan *horse riding*," papar Ir. Sharif Benyamin.

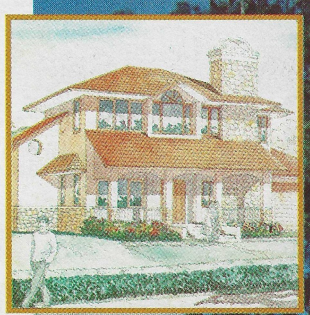
Sebagai kawasan yang menawarkan kenyamanan alami, di Ciater Ranch Resort, luas lahan yang akan dimanfaatkan untuk villa hanya seluas 42 Ha, dari total luas area 130 ha. Koefisien dasar bagunan (KDB) 20%. Di atas lahan seluas 42 Ha tersebut akan dibangun sekitar 608 namun dengan 4 tipe rumah villa, yakni tipe Kecil (luas tanah antara 300 s/d 600 m^2), Sedang (luas tanah antara 600 s/d 900 m^2), Menengah (luas tanah antara 900 s/d 1.200 m^2) dan tipe Besar (luas tanah di atas 1.200 m^2). Seluruh bangunan mengacu kepada konsep *ranch and mountain resort*. Pembangunannya dilakukan melalui 3 tahap. Tahap I, 155 unit, tahan II, 278 unit dan tahap III, 175.

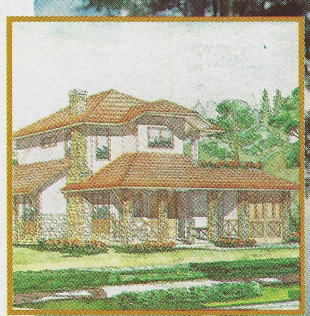
Kawasan ini ditunjang oleh infrastruktur yang prima. Jalan ke lokasi dibangun dengan lebar jalan 15 meter dengan *shoulder* masing-masing 3,5 m di sisi kiri dan kanan jalan. dan setiap rumah dihubungkan dengan listrik dari PLN yang ditanam di bawah tanah, sehingga pentaan lingkungan tampak rapi. Lalu tersedia pula jaringan telepon central dan parabola.

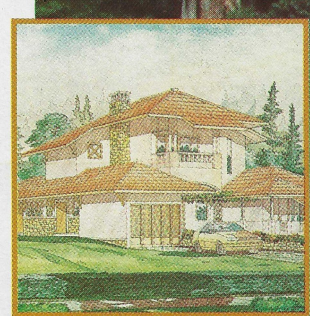
Dengan potensi alam yang nyaman serta lokasi yang mudah dicapai, kawasan ini memang sangat tepat sebagai tempat berlibur dan istirahat para eksekutif yang hari harinya sarat dengan berbagai aktivitas yang melelahkan. Oleh sebab itu tak heran bila kawasan ini banyak diminati oleh para eksekutif dari Jakarta. Pada pre-launching yang diadakan pada bulan Desember lalu, kata Ir. Bambang Eka Jaya, Manajer Pemasaran, dari 200 unit yang ditawarkan sebanyak 155 unit langsung terjual. "Dan pembelinya 80 % adalah para eksekutif dari Jakarta dan sisanya dari Bandung," jelas Bambang.

"Tingginya minat para eksekutif dari Jakarta untuk memiliki villa di kawasan ini dapat dimaklumi, karena di tempat ini tak hanya kenyamanan yang ditawarkan, tetapi merupakan tempat yang tepat untuk investasi," ungkap Alvin Andronicus, Direktur Keuangan PT Beruangmas Perkasa.

Sebagai sebuah kawasan dengan konsep baru, Ciater Ranch Resort memang banyak menawarkan keuntungan. Dan bagi Anda yang mengidamkan rumah peristirahatan yang nyaman dan sekaligus sebagai tempat investasi, pastikan dan hubungi dari sekarang **Kantor Pemasaran Ciater Ranch Resort, Bunas center, 11th, 12th floor 135, Jalan Senen Raya Jakarta 10410, Tep (021) 2312508, 2312608**, atau hadiri ***Grand Launching*** Ciater Ranch Resort pada tanggal **5 Mei 1995** di Grand Ball Room, **Shangri-La Hotel**, Jakarta ■







ADVERTORIAL design by Anwan

DESAIN

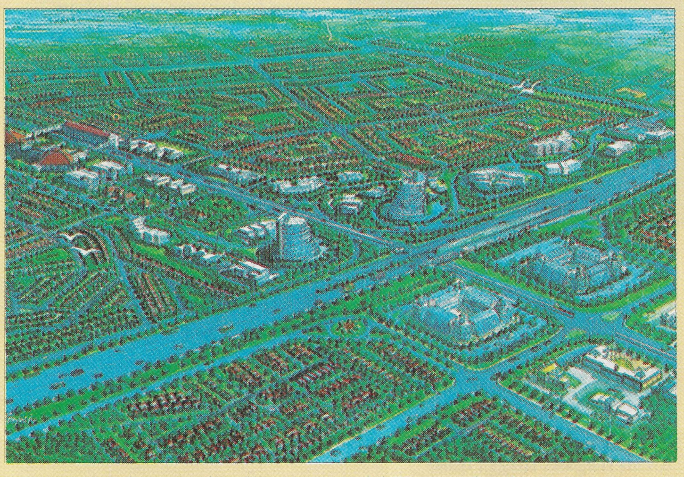
MASTERPLAN KOTA BARU

Lahirnya kota-kota baru di sekitar Jakarta diharapkan dapat menjawab permasalahan ketidakmampuan Jakarta menampung seluruh kegiatan masyarakatnya. Sejauh itu desain masterplan kota baru yang kompak dan terpadu turut menentukan layak tidaknya kota baru sebagai hunian plus kota alternatif selain Jakarta.

Desain Masterplan keseluruhan
Kota Mandiri Bumi Serpong Damai

Pertumbuhan penduduk Jakarta yang sangat pesat yaitu sebesar 4% per tahun, menjadi pokok permasalahan perencanaan dan perancangan kota dewasa ini. Diperkirakan jumlah penduduk Jakarta di tahun 2000 akan bertambah menjadi 22 juta jiwa. Tentunya pada saat itu akan sulit menampung seluruh kegiatan masyarakatnya.

Masalah ini, sebenarnya telah diprediksi jauh-jauh hari oleh pemerintah. Karena itu, tahun 1980-an pemerintah mulai mendorong pihak swasta untuk menciptakan kota baru di sekitar Jakarta sebagai solusi alternatif permukiman. Kota baru ini tidak hanya menyediakan fisik perumahan, tetapi juga fasilitas sosial dan ekonomi. Hal ini lalu disambut baik oleh pihak swasta, sehingga lahirlah beberapa kota-kota baru di Jakarta, baik kota mandiri, kota satelit maupun kawasan hunian berskala kota.

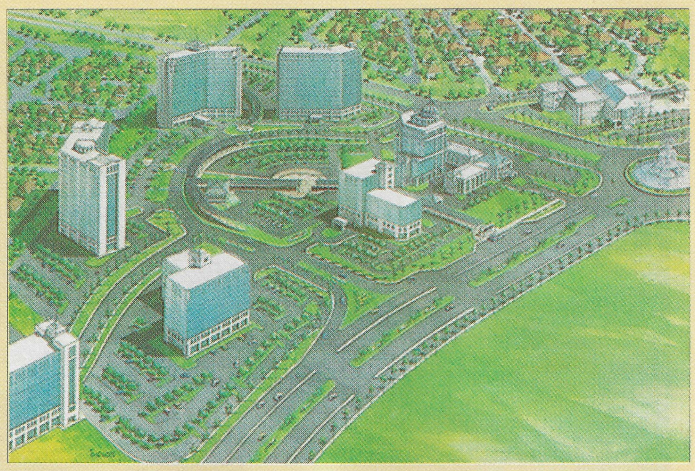


Kota-kota baru yang lahir dengan pemukiman berskala besar lebih direncanakan dengan matang dari awal perencanaan hingga ke perkembangan akhir. Mulai konsep dasar kota, perencanaan fisik kawasan pemukiman, komersial, fasilitas sosial dan fasilitas umum, jaringan jalan sampai ke perencanaaan non fosos seperti keamanan dan kondisi sosial, semua digariskan sejak awal. Hingga bila penghuni tinggal di kota tersebut, segala kebutuhan sejak manusia lahir, sekolah, bekerja, belanja rekreasi, rumah sakit hingga liang kubur. Dengan demikian, kota dapat merupakan hasil perencanaan yang kuat serta dapat dipertahankan untuk masa yang akan datang dengan ketentuan-ketentuan yang harus ditaati, hingga tercipta suatu kota yang memenuhi kebutuhan masyarakat, aman, nyaman dan teratur.

Namun, berhasil tidaknya sebuah perencanan kota sangat ditentukan juga oleh desain masterplan kota. Dari konsep dasar yang ingin diwujudkan sampai ke detail pemukiman, seperti desain masterplan dari beberapa kota yang kami tampilkan dalam edisi kali ini, hal itu terlihat jelas.

Desain sebuah kota merupakan bidang yang mempertemukan beberapa segi perencanaan, yaitu konsep dasar perencanaan kota, perencanaan arsitektur serta perencanaan arsitektur lansekap. Ketiganya berkaitan erat, tak dapat dipisahkan satu dengan lainnya.

Setiap kota baru sudah selayaknya memiliki dasar konsep yang kuat dalam perencanaannya. Kota Mandiri Bumi Serpong Damai umpamanya, bisa dikatakan sebagai pelopor lahirnya kota baru di sekitar Jakarta. Ide awalnya dalam perencanaan PT BSD di tahun 1984, adalah mendirikan kawasan perumahan yang terjangkau oleh segenap masyarakat yang membutuhkan rumah murah. Maka, dipilihlah daerah Serpong, sekitar 30 kilometer dari Jakarta, dengan pertimbangan bahwa harga tanah yang masih rendah serta mendorong akses perkembangan ke Barat Jakarta. "Uniknya pada awal perencanaan BSD pemerintah belum memiliki peraturan tentang kota baru," jelas Ir. Johannes Tulung, juru bicara BSD. Sambil menunggu hal itu BSD pun mulai membuat konsep perencanaan atas gabungan tiga konsultan Pasific Consultanta, Arkonin dan Perencana Jaya . Tahun 1988 mulai dibangun dengan membuat satu sektor yang orientasinya adalah menyediakan perumahan dengan sasaran instansi dan perusahhan yang ada di sekitar Serpong. Selanjutnya Kota Mndiri Bumi Serpong Damai yang akan menjadi seluas 6.000 hektar atau 3 kali luas kota Bogor ini, didesain dengan konsep pembagian atas sektor-sektor.



Rancangan terpadu, bisnis dan permukiman yang harmoni

Kota terpadu adalah konsep utama dari perencanaan kota mandiri ini. Maksudnya, menerapkan struktur perumahan 1:3:6 yang multi segmen serta adanya interaksi dari masing-

Masterplan Pusat Kawasan Bisnis, sebagai jantung kota BSD

Desain Masterplan keseluruhan Kota Legenda

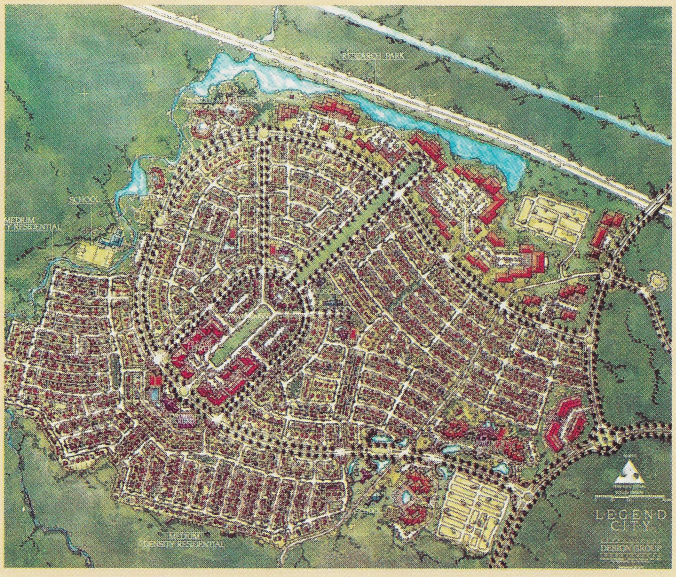
asing golongan dengan goolongan lainnya. Setiap satu kompleks terpadu akan memiliki fasilitas lengkap seperti pendidikan, niaga dan sosial. Kecuali di golongan 12, pemukiman tipe kecil dan besar akan berada dalam satu kawasan, hanya perletakannya yang tidak saling berhadapan. Tetapi sarana dan prasarana diperutukkan bagi semua tanpa mengenal golongan. "Hal ini untuk menghindari kecemburuan sosial serta menciptakan keseimbangan masyarakatnya," lanjut Johannes lagi. Namun, tentunya sebagai kota mandiri BSD juga memiliki hunian kelas atas serta kondominium dalam kawasan tersendiri yang berada di sekitar daerah padang golf.

BSD juga berencana memiliki pusat kawasan bisnis yang bertujuan untuk menggalang kehidupan dan merangsang pertumbuhan ekonomi. Sasarannya adalah mayoritas penduduk Serpong yang bekerja di BSD. Karena, pada akhir perencanaannya BSD mentargetkan 70% penghuni BSD bekerja di dalam kota BSD sendiri. Pusat kawasan bisnis ini juga akan menjadi pusat kegiatan yang canggih dengan adanya mega mall, gedung perkantoran tingkat tinggi dan lainnya. Karenanya pusat kawasan bisnis itu nantinya akan menjadi jantung dari kota mandiri ini.

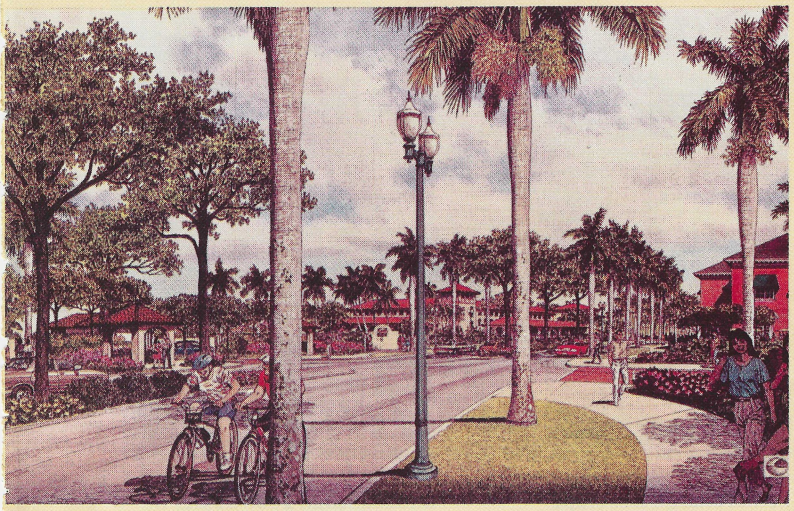
Selain pusat kawasan bisnis yang melayani keseluruhan kota juga tersebar beberapa sub sentra yang memiliki terminal, perkantoran, perdagangan serta fasos, fasum dan fasilitas rekreasi yang melayani beberapa sektor perumahan secara langsung.

Sistem jaringan dan transportasi merupakan urat nadi dari suatu kota juga terancang baik. BSD menerapkan sistem hirarki yaitu jalan regional atau arteri, kemudian kolektor primer dan kolektor sekunder, terakhir adalah jalan lingkungan. Dalam hal ini penerapannya rumah tidak berada di pinggir jalan kolektore melainkan selalu berada di alam lingkungan sedangkan akses dari satu sektor ke sekter lainnya tidak harus melalui pusat kota melainkan dengan jalan lingkar untuk menghindari kemacetan.

Penghijauan atau landscaping di kawasan perkotaan akan menentukan kenyamanan, dan kualitas lingkungan. Taman ini biasanya juga telah direncanakan dengan lebih baik di kota baru. BSD menerapkan penghijauan di seluruh kawasan kota dengan membentuk taman-taman yang sifatnya tersebar di pemukiman dan dibagi dalam dua jenis taman. "Untuk pemukiman menegah bawah



Rancangan tahap I Kota Legenda, keterpaduan kota dan permukiman yang berwawasan lingkungan

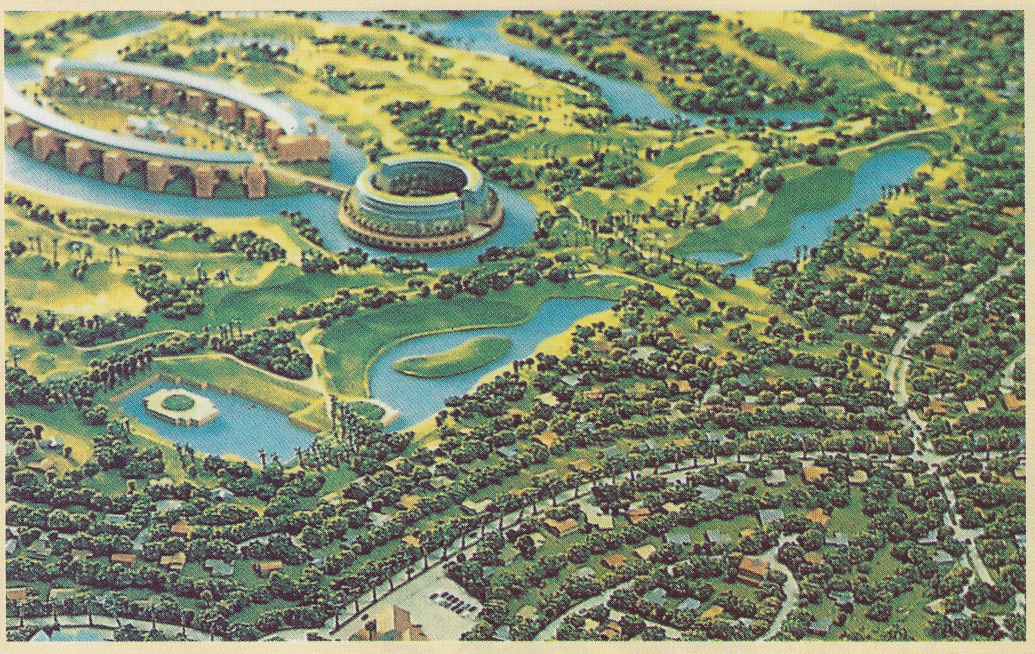


Kota Legenda, didesain juga untuk kenyamanan pejalan kaki

keseluruhan.

Kemudian di tengah lapangan golf sebasar 2 kali 18 *hole* yang sifatnya resor dan *championship* ini dibangun pemukiman kelas satu dan kondomunium. Danau alam Cibeureum yang sudah ada seluas 23 hektar akan dikembangkan menjadi 80 hektar.

Selain untuk keindahan, transportasi air serta wadah rekreasi masyarakat umum, danau ini berfungsi sebagai konservasi air tanah. Selain



Golf dan danau sebagai paru-paru kota

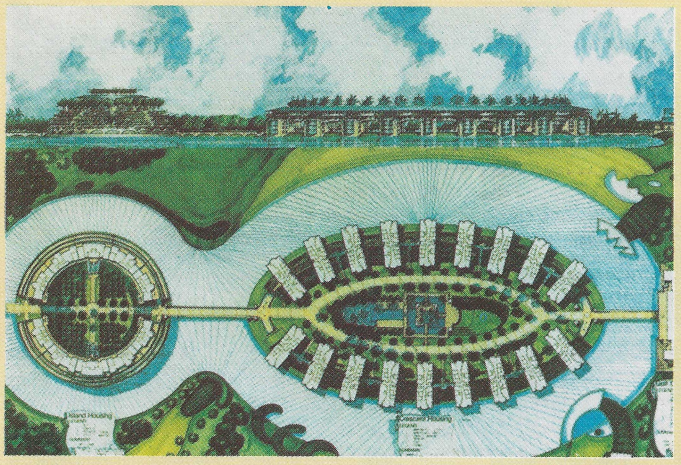
dibuat taman aktif, taman sekaligus wadah kegiatan bermain, rekreasi dan olah raga. Sedang daerah mewah dibuat taman estetika yang fungsinya selain penghijauan juga keindahan,"jelas Johannes.

Lain lagi yang diterapkan oleh Kota Legenda. Rencana sebuah kota baru hasil perencanaan konsultan ternama Amerika Development, Design Group dengan Ir. Agust Rudyanto sebagai kepala Divisi Perencanaan dan Perancangannya. Kota Legenda mementingkan kepedulian kota terhadap wawasan lingkungan kotanya dirancang sedemikian rupa sehingga tetap memenuhi aspek-aspek kebutuhan sebuah kota, seperti keseimbangan interaksi masyarakat dengan menerapkan sistem 1 ; 3 ; 6 bagi pemukimannya, adanya pusat kawasan bisnis sebagai wadah pusat ekonomi kota, jaringan jalan, hirarki tata ruang kota selain menekankan juga wawasan lingkungan yang direncanakan secara lebih mendetil.

Kota Legenda yang berada di tepi jalan tol Jakarta - Cikampek, atau tepatnya di daerah Bekasi Timur ini membagi ruang kotanya dengan sistem pembagian daerah atau *zoning*. Pertama sisi kota sepanjang 5,8 kilometer di tepi jalan tol digunakan sebagai pusat kawasan bisnis yang juga berfungsi sebgai *down town* kota itu. Pusat kawasan bisnis yang terdiri dari *shopping mall*, rumah sakit, dan *office park* serta lapangan golf 9 *hole*. Selain berfungsi sebagai pusat kegiatan niaga juga sebagai *buffer* (daerah penyangga), sekaligus filter dari berbagai polusi suara dan udara dari lalu lintas jalan tol Jakarta-Cikampek. Jumlah bangunan dan ketinggiannya yang bervariasi sepanjang jalan tol ini sengaja dirancang untuk memberikan visi ke dalam kota secara

danau besar yang berada di tengah kawasan, danau-danau ini juga akan tersebar hampir di semua bagian kota, utara, timur dan dan selatan yang dihubungkan dengan jaringan kanal-kanal kecil. Permukaan air yang luas akan menurunkan suhu dan kelembaban udara kota serta memberi perlindungan terhadap konisi air tanah.

Terakhir adalah pemukiman golongan tiga dan enam yang masing-masing juga punya fasilitas lengkap. Dengan konsep ini tercipta suatu transisi hirarki tata ruang kota dari daerah padat sampak ke kawasan pemukiman masyarakat.



Padang Golf dan danau sebagai paru-paru kota

Konsep perencanaan Kota Legenda secara mikro berawal dari unit pemukiman terkecil yaitu RW yang terdiri dari 300 rumah, dua sampai tiga RW membuat sebuah *neighbourhood* dengan pusat lingkungan yang melayani kebutuhan sehari hari dengan radius 200 meter dari rumah terjauh. Jarak 200 meter adalah jarak nyaman manusia untuk berjalan kaki selama 5 menit, hingga untuk kebutuhan sehari-harinya cukup berjalan kaki hingga hemat energi. Beberapa *neighbourhood* membentuk *village* dengan *centernya* yang melayani kebutuhan lebih tinggi dengan radius 400 meter. Selain sarana niaga,pendidikan dan agama pun tersebar di kawasan pemukiman.

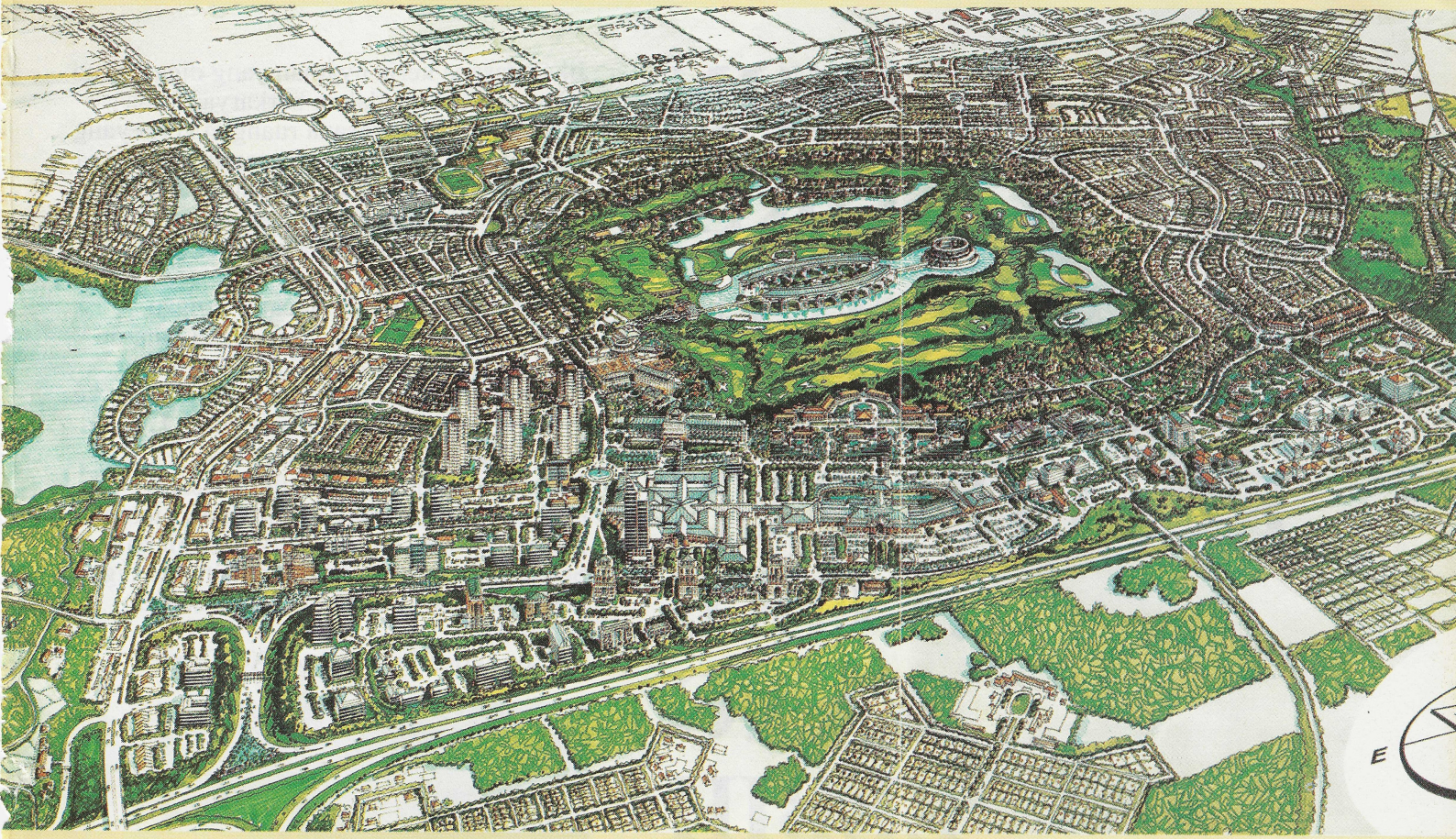
Pusat kawasan bisnis, jantung perekonomian permukiman berskala kota

Sistem jaringan jalan kota tentunya juga menentukan berhasil tidaknya desain sebuah kota. Di Kota Legenda konsep hirarki juga dirancang untuk menghindari kemacetan, yaitu jalan arteri lingkar dalam utama kota yang menghubungkan kawasan perumahan golongan 12,3, dan 6. Kedua jalan kolektor utama, sebagai jalan lingkar kedua sekaligus sebagai jalan utama dari satu dukuh *(village)* serta sebagai penghubung antara jalan arteri dengan jalan kolektor minor. Ketiga jalan *minor collector* atau jalan lingkungan perumahan.

Pola *gated system* diterapkan sehingga dari rumah tidak memiliki akses langsung ke jalan utama, melainkan hanya melewati satu jalan akses utama dan jalan darurat. Hingga selalu menghindari banyak persimpangan di jalan utama. Untuk jalan lingkungan perumahan tidak ada pedesterian. " Jalan ini sepi dari kendaraan, pinggir jalan untuk penghijauan hingga teduh dan nyaman," ujar Ir. Agust Rudyanto.

Selain kawasan sekitar danau, kota yang luasnya direncanakan 2000 hektar ini juga merencanakan *landscaping* pemukiman secara rinci. Misalnya tiap *junction* adalah taman dengan memberi *landmark* yang khas, kemudian penghijauan utama kota mengikuti jalur transportasi. Misalnya jalan dengan lebar 15 meter, perkerasan hanya 6 atau 9 meter sisanya hijau. "Jadi sebenarnya daerah hijau di sini lebih dari 40%," urainya lagi. Pohon-pohon yang akan ditanam merupakan pohon langka Indonesia. Selain itu, kota ini juga dilengkapi dengan sistem pengelolaan air limbah, air untuk danau dan penyiraman tanaman, semuanya diharapkan untuk terciptanya kota yang secara utuh berwawasan lingkungan

Akan halnya Lippo Village dengan luas 700 hektar, bisa dikatakan sebagai pemukiman besar yang berskala kota. Tata ruang Lippo Village juga dirancang dengan prinsip-prinsip dan kaidah-kaidah perencanaan sebuah kota. Konsep hirarki tata ruang diterapkan di sini. Bagian permukaan kawasan yang sejajar dengan jalan tol Jakarta- Tangerang diperuntukkan bagi pusat kawasan bisnis atau pusat niaga seperti perkantoran tingkat tinggi, mega mall dan rumah sakit bertingkat rendah. Dengan begitu tercipta juga *silhouette* kota yang menarik.



Ke arah Selatan atau masuk ke dalam kawasan berikutnya adalah apartemen yang juga berfungsi sisi antara perumahan dan daerah komersil. Hingga terjadi hirarki tata ruang kota secara utuh. Di tengah kawasan sendiri dirancang daerah hijau berupa danau, padang golf berikut kondominium dan pemukiman mewah yang berfungsi menjadi paru-paru kota secara keseluruhan. "Penghijauan disini terpusat berada ditengah yang menghidupi seluruh kota, " jelas Tong Padilla, CEO Lippo Village.

Jaringan jalan utama untuk kawasan ini menggunakan sistem jalan lingkar dalam yang membentuk *loup* mengelilingi seluruh pemukiman. "Letaknya tidak di pusat kawasan hijau tadi, melainkan di antara perumahan, tujuannya adalah memudahkan setiap penghuni walaupun rumahnya berada di pinggir kawasan untuk menuju jalan lingkar," lanjutnya lagi. Agaknya tidak ada yang jauh di Lippo Village, semua dicapai dengan jarak yang relatif dengan dengan jaringan jalan yang cukup kompak.

Sedangkan untuk kawasan pertokantoran, Lippo Village menerapkan sistem orientasi pedestrian, dari satu gedung ke gedung lainnya dilayani oleh pedestrian yang teduh dan nyaman dengan berjalan kaki.

Tak ketinggalan sistem penanganan limbah yang seluruhnya tertutup, "Ini lebih sehat," ujar Tong Padilla. Sistem daur ulang air pun diterapkan untuk penghijauan serta air AC dan lain sebagainya.

Masing-masing konsep perencanaan kota tentunya telah dipilih sesuai kebutuhan dan luasan kota. Hampir seluruh kota baru mencoba untuk membuat desain masterplan sebaik mungkin sesuai konsep yang ingin diterapkan. Namun, berhasil tidaknya desain rancangan ini tentu juga ditentukan oleh penerapan nyata serta perilaku masyarakat penghuninya. Bagaimanapun kota yang direncanakan sejak awal dengan matang dari segi konsep, peraturan dan ketentuan yang baik akan bisa menjadi jaminan terciptanya kota yang nyaman dan teratur. Memang banyak keuntungan yang didapat bila tinggal di kota baru yang mandiri, terutama bila penghuni juga dapat sekaligus bersekolah, bekerja di dalam kota itu sendiri. Sehingga, konsep kota yang memenuhi kebutuhan dari manusia lahir hingga akhir hayatnya dapat tercapai■

Ir. Medial Syukur

Desain Masterplan keseluruhan Lippo Village, sepanjang jalan tol, pusat kawasan bisnis sebagai buffer

DINGIN .....OKE, NYAMAN .....OKE, KUALITASPUN ..... OKE YANG LEBIH OKE, SANGAT MENGHEMAT DAYA LISTRIK

Jika suasana kerja nyaman yang dicari guna mencapai sukses dalam berkarya, Anda perlu dukungan suasana ruangan kerja yang nyaman dan bebas polusi apapun. Sehingga bisa mencapai hasil kerja yang maksimal. Ini diperlukan dukungan alat penyejuk ruangan yang mampu mengcover ruang yang cukup luas.
AC Carrier 38 HD, dirancang dengan sistem : ● Blow Through (dengan putaran menghembus udara) ● Fully Hermetic Compressor ● Pembuangan udara panas ke samping ● Condensor Coil bentuk L yang lapang ● Lance Sine Wave Fins.
Konsep unik ini menghasilkan sistem pendingin ruang yang hemat listrik, lebih lembut, dengan sirkulasi udara lebih baik. Sehingga ruangan kerja Anda tetap terjaga kenyamanannya guna mencapai sukses karier Anda.
Sukses karier Anda sukses AC Carrier.

AC Carrier tipe Olympia 38 HD tersedia dalam kapa-sitas 36.000; 48.000 dan 60.000 BTU/HR. Kompatibel dengan Fan Coil Unit, tipe Ceiling seri 42 CN/42 AR dan tipe Ducted seri 40 LC

Under Ceiling FCU, tersedia dalam kapasitas 36.000; 48.000 dan 60.000 BTU/HR

Carrier

Hubungi dealer terdekat kami

Distributor : PT Sarana Aircon Utama Tel. 6284471 (hunting). **Dealer : Jakarta** : PT Berca Indonesia Tel. 6006125 (hunting), 6006392.● PT Jaya Kencana Tel. 3908501 (6 lines). ● PT Karya Intertek Kencana Tel. 363906, 375640, 3800770, 5665115. ● PT Arista Pratama Jaya Tel. 8301592, 8301593.● PT Cakra Inti Agung Tel. 5683950, 5665274. ● PT Daya Parama Engineering Tel. 5601957, 5683086. ● PT Hardi Agung Perkasa Tel. 8300695, 9300743, 8307545. ● PT Hartracomas Jaya Tel. 3457866, 3452431. ● PT Humitekindo Utama Tel. 364527, 377071.●PT Megha Prasista Sarana Tel. 8310845.● PT Metrisa wisesa Tel. 8583279. ● PT Nila Parwata Tel. 7397231. ● PT Prima Sarana Wirajaya Tel. 6294646, 6251032. ● PT Rekasarana Tetracon Tel. 8190503, 8192243.● PT Sarana Elektridatama Mesindo Tel. 4208850 (hunting).● PT Teknik Dingin Nasional Tel. 715980.● PT Tritunggal Djaja Tel. 7507250 (hunting), 7509784. **Bandung** : PT Airsarana Niagareksa Tel. 506207. ●PT Berca Indonesia Tel. 707179. **Surabaya** : PT Berca Indonesia Tel. 574477. ● PT Tritunggal Djaja Tel. 763176

Kenaikan HPS Semen Hambat Progres Proyek

Sejumlah progres apartemen terhambat. Pavilion Park terlambat 17 persen. Puluhan pekerja di Citraland Regency menganggur menunggu pasokan bahan bangunan. Tapi Sahid Executive Apartment akan menyerahkan kunci bulan ini. Bagaimana yang lain?

Naiknya HPS (Harga Patokan Setempat) semen ternyata membawa dampak buruk pada progres beberapa proyek apartemen. Dikhawatirkan, sejumlah kontraktor akan terpukul dan tak dapat melanjutkan proyek yang mereka tangani.

Aktivitas di beberapa proyek apartemen yang sebelumnya terlihat begitu tinggi, kini agak melemah. Puluhan pekerja hanya mondar-mandir di lokasi proyek. "Seharusnya mereka mengerjakan pemasangan dinding, tapi karena Celcon Blok belum datang, pengerjaan terpaksa tertunda," kata Ir Rudi Chandra, koordinator proyek PT Dimensi Engineering, kontraktor yang dipercaya membangun apartemen Citraland Regency.

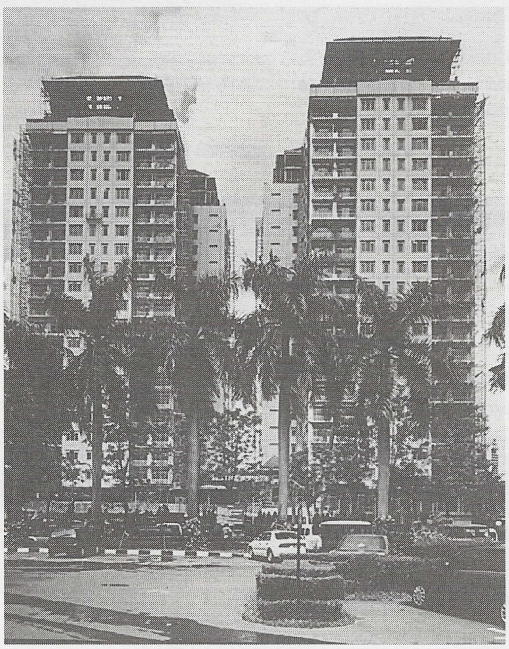
Menurut lulusan Universitas Parahyangan Bandung jurusan teknik sipil ini, dengan alasan HPS naik, *suplier* enggan mengirim barang. Meski pengerjaan struktur telah mencapai lantai 15, skeduling beberapa jenis pengerjaan proyek Citraland Regency akan terganggu.

Tak jauh berbeda dengan proyek Citraland Regency, progres apartemen Pavilion Park juga terhambat. PT Waskita Karya, kontraktor yang mengerjakan struktur terlihat juga kewalahan dengan naiknya HPS semen. Beberapa pekerjaan malah ada yang dihentikan, menunggu pengajuan harga baru dari *suplier* bahan bangunan. "Secara keseluruhan, progres Pavilion Park terlambat 17 persen," ujar M Rustadi, bagian Logistik dan alat PT Waskita Karya.

Pengamatan *Properti Indonesia* di lapangan, hampir sebagian besar progres proyek yang memasuki pengerjaan basemen, pondasi, sub struktur dan struktur terlihat terhambat. Bahkan, Sudirman Tower yang telah memasuki tahap-tahap akhir pengerjaan super struktur pun ikut merasakan imbas kenaikan HPS semen. "Pemasangan dinding lantai bagian atas memang agak terlambat," jelas seorang pekerja pada *Properti Indonesia*.

Progres proyek yang lain seperti Oasis Square, Taman Anggrek, dan Bona Vista terlihat masih berjalan cepat. Semua proyek di atas memang belum mencapai penggunaan semen dalam volume besar. Begitu juga halnya dengan proyek Hilltop, Mitra Sunter dan Casa Grande. Tapi, dikuatirkan progres proyek-proyek ini tidak mengalami nasib lebih baik dari yang lain.

ISTIMEWA



SAHID APARTEMEN
DELIVERY SESUAI RENCANA

Sahid Palace Executive Apartments bernasib baik dapat lolos dari belitan semen. Di saat developer dan kontraktor lain dipusingkan dengan ulah semen, PT Sahid Inti Dinamika (SID), developer apartemen ini malah akan melakulan penyerahan unit apartemen kepada pembelinya. "Akhir Mei ini akan kami serah-terimakan," jelas Exacty Sukamdani Sryantoro," Presiden Direktur PT SID.

Memulai pembangunan awal Maret 1993 lalu, apartemen *strata title* dengan dua tower dan 188 unit ini dapat diselesaikan sesuai *delivery* yang direncanakan. Apartemen setinggi 22 lantai dengan 3 basemen milik grup Sahid ini sejak awal memang sudah memperlihatkan progres yang cukup pesat.

Tidak heran angka penjualan unit apartemen Sahid cukup tinggi. Dari 188 unit yang dipasarkan, 60 unit disediakan untuk *service apartments*, "Kini yang tersisa untuk *strata title* hanya 14 unit saja," lanjut Exacty lagi. Dibandingkan dengan harga penjualan pada saat *launching* perdana, pembeli unit apartemen Sahid saat ini telah menikmati gain harga sampai 60% ■

Indra Utama

NO.	APARTEMEN	DEVELOPER	KONTRAKTOR	LEGAL						
				SERTIFIKAT	IZIN PRINSIP	SIPPT	IMB	SIBP	IPB/SIUJK	
1.	**Casablanca Apartment**	PT Surya Raya Prawira	PT Tata Mulia Nusantara Indah	HGB/Strata Title	614/1.711.9	3991/-1.711.5/ 30 Nov 1993	2383/IMB/1994, 12-8-94	1520/IBP/KA/ DPPK/III-91	0901.2.84.88 01499	
2.	**Casa Grande**	PT Angkasa Interland	PT Waskita Karya	HGB/Strata Title	56/IP/S/95	3942/-1.711.5	056/PIMB-PB/S/ 95	N.A	0905.2.73.88 00268	
3.	**Citraland Regency Apart.**	PT Citraland Regency Court	PT Dimensi	HGB/Strata Title	176/IMB-Pend/IX 1994	155/1994 tgl. 3-2-1994	4049/PIMB-PB/S/ 1994 . 18 Mei 1994	N.A	0901.2.70.88 00227	
4.	**Westwood Tower**	PT Aneka Elok Real Estate	PT Wijaya Karya	HGB/Strata Title	43/IMB-Pend/VII/93	935/AK/BKD/73	20346/IMB/1994	2057/IPB/AA/ DPPK/III-92	0905.1.83.88 05070	
5.	**Java House**	PT Setdco Grahamandura	N.A	HGB/Strata Title	519/8/SD/DTK/I-94 Blok Plan	1756/-1.7115 2 Juni 1994	N.A	N.A	N.A	
6.	**Kelapa Gading Tower Cond.**	PT Pudjiadi Prestige Ltd.	PT Levelindo	HGB/Strata Title	2934/IP/U/93	3194/-1.778.5	18871/IMB/1994 31 Maret '94	N.A	N.A	
7.	**Kings Gate Mansion**	PT Dongbang Development	PT Total Bangun Persada	HGB/Strata Title	30/IMB/Pend/V/93 12 Mei 1993	N.A	N.A	N.A	0903.2.70.88 00583	
8.	**Kuningan Tower**	PT Puri Diamond Pratama	N.A	HGB/Strata Title	1023/-1.711.5 11 Maret 1992	2845/-1.77.5 6 Sept. 1994	N.A	1678/IPB/KA/ DPPK/II-93	N.A	
9.	**Mitra Sunter**	PT Sumbermitra Realtindo	PT Multi Corporindo	HGB/Strata Title	6850/IP/V/1994	2868/-1.711.5	1185/IMB-Pend/ X/1994	N.A	N.A	
10.	**Oasis Square**	PT Sumber Mitra Sarana Realtindo	PT Total Bangun Persada	HGB/Strata Title	160/IMB/Pend/VIII/'94	2347/-1.711.5	30425/IMB/1994	2137/IBP/AA/ DPPK/III/93	0903.2.70.93. 17436(PT Total)	
11.	**Park Royale**	PT Sari Lembah Tirta Hijau	Jaya Obayashi Jaya Konstruksi	HGB/Strata Title	00517/IMB/1988	67/-1.711.5	N.A	N.A	1274/IPB/1994	
12.	**Pasadena Garden**	PT Pulomas Gemala Misori	PT NRC	HGB/Strata Title	4564/IMB-PB/94	54/-7.711.5	2782/IMB/94	668/IPB/KA/ BPPK/8-93	0905.22.75.88. 00044	
13.	**Palace View**	PT Artha Grand	PT Total Bangun Persada	HGB/Strata Title	478/IMB/PB/83	1643/A/BKD/78	12426/IMB/93	1906/IPB/AA/ DPPK/N-92	0903.2.70.88. 00583	
14.	**Pavilion Park**	PT Duta Buana Permai	PT Duta Anggada	HGB/Strata Title	N.A	N.A	34/VI/IP 31 Mei IMB 1993	2137/IBP/AA/ DPPK/1191	0901.2.76.88. 00337	
15.	**Pondok Indah Golf**	PT Metropolitan Kencana	PT Dimensi, PT Jaya Kencana, PT Jaya Teknik	HGB/Strata Title	N.A	N.A	2954/IP/S/93	N.A	0901.2.70.88. 00227	
16.	**Rainbow Plaza**	PT Tata Guna Gandasemesta	N.A	HGB/Strata Tilte	N.A	N.A	N.A	N.A	N.A	
17.	**RedTop Square Condominium**	PT Indokisar Djaya	PT Pulomas Lentera	HGB/Strata Title	099/IMB-Pend/1994	3763/-711.5	18392/IMB/1994	N.A	N.A	
18.	**Rajawali Condominium**	PT Jaya Nur Sukses	PT Tata Mulia	HGB/Strata Title	N.A	N.A	103/IMB-Pend/94	1060/IBP/AA/ DPPK/VII/-91	0901.2.84.88. 01499	
19.	**Seaview Park**	PT Agung Sedayu Propertindo	PT Tata Mulia PT Dimensi	HGB/Strata Title	1204/PIMB/PB/94	N.A	2912/IMB/94	N.A	0901.2.84.88. 01499	
20.	**Sudirman Tower**	Lippo Development Group	Inti Surya-Wijaya Kusuma	HGB/Strata Title	61/IMB-Pend/IX/1993	2287/-1.711.8	N.A	N.A	0905.2.86.90. 07227	
21.	**Simpruk Terrace Cond.**	PT Amanda Sentosa Graha	PP-Taesei	HGB	5056/PIMB/PB/S/1994 2-10-94	911/-1.711.5	N.A	N.A	N.A	
22.	**The Tropics**	PT Ometraco Realty	PT NCR	HGB/Strata Title	5723/PIMB-PB/B/94 20 April '94	567/-1.711.5 11 Februari '91	27023/IMB/1994 12 Oktober '94	082/IPB/AA DPPK/IX-92	N.A N.A	

■ Sudah Dikerjakan ▲ Sedang Dikerjakan ● Belum Dikerjakan **NA** : Tidak ada data